

## THÔNG BÁO

### Phương án thuê/mua trụ sở mới và huy động tài chính của tổ chức hành nghề luật sư, thành viên Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội

Thực hiện Nghị quyết Đại hội Đại biểu Đoàn luật sư Hà Nội khoá IX và các nghị quyết phiên họp lần thứ XV, XVI, XVII của Ban Chủ nhiệm Đoàn luật sư Hà Nội về việc triển khai phương án thuê/mua trụ sở làm việc để bảo đảm cho hoạt động của Đoàn được ổn định lâu dài, Ban Chủ nhiệm Đoàn luật sư Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Ban Chủ nhiệm"). Sau một quá trình xem xét, khảo sát thực tế và thảo luận Ban Chủ nhiệm xin trân trọng thông báo đến các luật sư thành viên, các tổ chức hành nghề luật sư nội dung chính như sau:

#### 1. Về các phương án thuê/mua trụ sở

Ban Chủ nhiệm đã xem xét toàn diện nhu cầu, điều kiện thực tế của Đoàn, các điều kiện kinh tế-xã hội, thị trường có liên quan và thấy rằng:

- **Phương án 1 (Xin UBND TP. Hà Nội cấp đất để xây trụ sở):** Đây là nhiệm vụ đặt ra đối với Ban Chủ nhiệm từ nhiều khoá trước nhưng đến nay vẫn không có kết quả. Xét thấy khả năng được cấp đất xây dựng trụ sở đối với Đoàn luật sư là Tổ chức xã hội nghề nghiệp trong giai đoạn hiện nay là rất khó khăn cả về cơ sở pháp lý và thực tế nên cần phải có thời gian dài để triển khai.

- **Phương án 2 (Mua nhà hoặc mua đất để xây trụ sở):** Nếu mua nhà hay đất (để xây trụ sở) thì có ưu điểm là sở hữu vĩnh viễn nhưng bất lợi và hoặc sẽ rất tốn kém, quá khả năng về tài chính của Đoàn, hoặc sẽ không đạt được vị trí thuận lợi như mong muốn cũng như một diện tích đủ rộng để làm việc cho tầm phát triển lâu dài và thực hiện nhiệm vụ hội thảo, hội nghị, hoạt động bồi dưỡng bắt buộc thường xuyên cho các luật sư thành viên hằng năm; ngoài ra, nếu mua đất để xây thì sẽ phát sinh vấn đề quản lý dự án, đi kèm với sự công kênh về bộ máy và tốn kém chi phí.

- **Phương án 3 (Thuê dài hạn trả tiền trước):** Nếu thuê diện tích sàn có sẵn làm trụ sở và trả tiền trước thì mặc dù không có sở hữu vĩnh viễn, nhưng có ưu điểm bảo đảm nhanh chóng có trụ sở để làm việc, lại được chủ động về tài chính do ổn định về giá thuê. Tuy nhiên, vấn đề cần cân nhắc là làm sao tìm được địa điểm có giá thuê hợp lý, diện tích đủ rộng, thời gian thuê đủ dài và địa điểm phù hợp.

Sau khi thảo luận, Ban Chủ nhiệm thống nhất ưu tiên triển khai Phương án 3.

#### 2. Phương án cụ thể đã được lựa chọn.

Với tinh thần trách nhiệm, khẩn trương và nhanh chóng tiếp cận các dự án bất động sản có tiềm năng ở khu vực địa lý phù hợp cho hoạt động của Đoàn, Ban Chủ

nhiệm đã quyết định lựa chọn một phương án tối ưu hàng đầu, đó là ½ tầng Toà nhà văn phòng số 147 đường Hoàng Quốc Việt, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội. Trên cơ sở thông tin và thoả thuận nguyên tắc ban đầu đạt được với chủ đầu tư, đó là mặt bằng toà nhà thương mại, văn phòng loại A++ chuyên cho thuê dài hạn, trả tiền trước một lần với các đặc điểm chính như sau:

- Chủ đầu tư: Tổng Công ty 789 thuộc Bộ Quốc phòng
- Diện tích thuê ½ sàn: khoảng 800m<sup>2</sup>
- Thời hạn thuê: 43 năm (tính từ 2015)
- Giá thuê cố định: 1,85USD/m<sup>2</sup>/tháng hay 950USD/m<sup>2</sup>/43 năm. Tổng số tiền thuê phải trả là: 950USD x 800m<sup>2</sup> = 760.000 USD tương đương xấp xỉ 17 tỷ VNĐ.
- Hiện trạng kỹ thuật: Toà nhà văn phòng cao 25 tầng (bao gồm cả tầng thượng dùng làm sân bay) trên khuôn viên diện tích mặt bằng khoảng 3000m<sup>2</sup>, 03 tầng hầm, hai mặt phố chính trung tâm Hoàng Quốc Việt và Hoàng Sâm. Thiết kế KTS Cộng hoà Pháp, trang thiết bị nội, ngoại thất hiện đại nhập khẩu của nước ngoài đạt tiêu chuẩn quốc tế với hạ tầng và tiện nghi hiện đại bậc nhất hiện nay, đang trong giai đoạn hoàn thiện cuối cùng và đi vào hoạt động cuối năm 2015.
- Điều kiện cho thuê và bàn giao: Thanh toán 50% khi ký Hợp đồng và trả nốt 50% khi bàn giao mặt bằng để Bên thuê triển khai thiết kế và lắp đặt nội thất văn phòng phù hợp với công năng sử dụng của từng đơn vị. Việc ký hợp đồng thuê phải diễn ra chậm nhất trong tháng 10/2015 để bảo đảm giữ được các cam kết nói trên.

Về phần hoàn thiện, Ban Chủ nhiệm đã tham khảo sơ bộ các nhà tư vấn công trình và được biết nếu thiết kế, mua sắm trang thiết bị nội thất làm văn phòng bao gồm các phòng làm việc và hội trường lớn thì tổng chi phí sẽ khoảng 03 tỷ VNĐ. Như vậy, tổng số tiền đầu tư cho trụ sở sẽ vào khoảng 20 tỷ VNĐ.

### **3. Thuyết minh tính hiệu quả**

Đoàn luật sư thành phố Hà Nội đã nhiều chục năm làm việc trong điều kiện hết sức chật chội, lại phải thường xuyên di chuyển, rất bất lợi cho việc hoạt động của Đoàn cũng như các luật sư thành viên. Vì vậy, việc khẩn trương thuê/mua trụ sở mới bảo đảm cho Đoàn luật sư Hà Nội hoạt động ổn định lâu dài và ngày càng phát triển là vô cùng cần thiết.

Về tiện ích, diện tích Đoàn đang thuê trụ sở hiện nay tại tầng 9, Cung Trí thức, đường Trần Thái Tông, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội chỉ bao gồm gần 200m<sup>2</sup> (sau đây gọi là “Mặt bằng hiện tại”), quá chật hẹp so với nhu cầu. Do đó, với 800m<sup>2</sup> mặt bằng mới tại 147 Hoàng Quốc Việt (sau đây gọi là “Mặt bằng mới”), lại trong một toà nhà văn phòng hạng A hiện đại, chuyên mục đích làm văn phòng, trụ sở của Đoàn không chỉ khang trang mà còn đủ rộng để sử dụng cho nhiều hoạt động khác nhau của Đoàn như: các phòng làm việc cho Ban Chủ nhiệm, các bộ phận văn phòng, các ban chuyên trách và các tổ chức đoàn thể, phòng truyền thống, phòng họp, hội trường lớn phục vụ cho việc tổ chức hội nghị, hội thảo và là nơi các luật sư thành viên

thường xuyên tụ hội về thực hiện nghĩa vụ bồi dưỡng bắt buộc nghiệp vụ luật sư theo quy định của pháp luật; không phụ thuộc và bị động khi đi thuê hội trường tổ chức hội thảo, hội nghị, học tập bồi dưỡng gặp nhiều khó khăn như hiện nay.

Về phương diện kinh tế, chi phí thường xuyên cho trụ sở sẽ tiết kiệm hơn rất nhiều so với hiện nay. Cụ thể như sau:

- Về giá thuê: Giá mặt bằng mới là 1,85USD/m<sup>2</sup>/tháng trong khi giá mặt bằng hiện tại Cung Trí thức là 9,6USD/m<sup>2</sup>/tháng, đắt hơn giá thuê mặt bằng (mới) văn phòng hạng A gấp 4,5 lần.

- Về chi phí tiền thuê trụ sở: Nếu sử dụng mặt bằng mới với 800m<sup>2</sup>, chi phí một năm sẽ là: 1,85 USD x 12(tháng) x 800m<sup>2</sup> = 17.760 USD, trong khi tại mặt bằng hiện tại chỉ với gần 200m<sup>2</sup> diện tích sử dụng nhưng chi phí sẽ là: 9,6 USD x 12 (tháng) x 200m<sup>2</sup> = 23.040 USD. Đó là, chưa nói đến việc ổn định chi phí của mặt bằng mới trong suốt 43 năm và tình trạng bất ổn theo hướng bị tăng giá theo từng thời kỳ của mặt bằng hiện tại. Ngoài ra phải trả tiền thuê trụ sở phát sinh nếu làm thêm ngoài giờ hàng ngày hoặc vào thứ bảy phải đăng ký và trả thêm tiền, nếu không đăng ký sẽ bị tắt điều hoà, cắt điện; còn ngày Chủ nhật thì toà nhà trụ sở đóng cửa nghỉ, Đoàn muốn làm việc cũng không được.

#### 4. Giải pháp tài chính

Tổng số tiền cần đầu tư cho thuê Mặt bằng mới vào khoảng 20 tỷ VNĐ, bao gồm cả tiền thuê và tiền hoàn thiện nội thất. Hiện nay, nhằm tiết kiệm chi phí hoạt động, tích lũy cho việc thuê mua trụ sở, theo tính toán của Ban Chủ nhiệm, trong khi vẫn bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của Đoàn. Hiện nay quỹ tiền mặt của Đoàn đã có trên 10 tỷ VNĐ để sử dụng cho việc thuê trụ sở tại mặt bằng mới. Số tiền 10 tỷ VNĐ còn lại sẽ được huy động theo các phương án sau:

- **Phương án 1 (Vay toàn bộ):** Hiện nay Nhóm Công tác chuyên trách của Ban Chủ nhiệm đang đàm phán với một số ngân hàng cho khoản vay với các điều kiện cơ bản như sau:

+ Khoản tiền vay: 10 tỷ VNĐ

+ Thời hạn: 3 đến 5 năm

+ Lãi suất: theo quy định về lãi suất thương mại của ngân hàng

+ Bảo đảm: Không có tài sản hợp pháp để thế chấp.

+ Nguồn trả nợ (lãi và gốc): chủ yếu từ tiền nộp quỹ xây dựng Đoàn của các luật sư mới kết nạp, gia nhập Đoàn và một phần từ tiền tích lũy từ việc không phải chi cho việc đi thuê hội trường, phòng hội nghị, hội thảo phục vụ nhiệm vụ bồi dưỡng, học tập bắt buộc của các luật sư thành viên. Nguồn trả nợ này có tính khả thi cao dựa trên thực tế sự tăng quỹ tài chính của Đoàn trong các năm gần đây.

Phương án này có thuận lợi là nếu được ngân hàng chấp thuận thì sẽ sớm được giải ngân, tuy nhiên có hạn chế là phải trả lãi theo thị trường, trong khi nguồn trả nợ có

tính hiện thực trên cơ sở nguồn thu thực tế hiện nay nhưng không bảo đảm 100%. Trên thực tế, phía ngân hàng đang thẩm định và đặt một số vấn đề liên quan đến điều kiện bảo đảm cho khoản vay.

- **Phương án 2** (Vay ngân hàng kết hợp huy động nội bộ từ luật sư thành viên): Ban Chủ nhiệm cho rằng vì đây là việc lớn thuộc trách nhiệm chung của Đoàn luật sư, là sự kiện có ý nghĩa trọng đại và gắn với lợi ích chung của toàn bộ các luật sư thành viên, do đó Ban Chủ nhiệm dự kiến Phương án vay 50% từ ngân hàng (5 tỷ VNĐ), và kêu gọi các luật sư thành viên cho vay tối thiểu 50% (5 tỷ VNĐ); hoặc nếu có thể thì tối đa hoá vay nội bộ từ luật sư thành viên, giảm thiểu vay thương mại từ ngân hàng. Cụ thể như sau:

- Mỗi suất vay: Mức tối thiểu là 50 triệu VNĐ
- Thời hạn vay: 3 năm đến 5 năm
- Lãi suất: bằng lãi suất tiết kiệm ngân hàng thương mại huy động kỳ hạn 12 tháng cộng (+) 3% (áp dụng tại thời điểm giải ngân) của một trong bốn ngân hàng thương mại chính và ổn định trong thời hạn vay. Tiền lãi của khoản vay sẽ trả một lần vào thời điểm hoàn trả vốn vay.

Đối với Phương án này, Ban Chủ nhiệm cho rằng có ba ưu điểm chính, đó là: (i) huy động được tình cảm gắn bó, tinh thần đoàn kết góp sức xây dựng Đoàn của các luật sư thành viên, (ii) tiết kiệm chi phí vay vốn và (iii) giảm thiểu rủi ro về nguồn trả nợ vốn vay ngân hàng. Ngoài ra, về tính khả thi, nếu khoản vay giảm xuống 5 tỷ VNĐ, khả năng đàm phán thành công với ngân hàng về điều khoản miễn tài sản thế chấp sẽ cao hơn; còn đối với huy động từ luật sư thành viên, trong tổng số hơn 2.600 luật sư và trên 1000 tổ chức hành nghề luật sư thuộc Đoàn, có khả năng cao về việc huy động được từ 100 luật sư (hoặc tổ chức hành nghề) trở lên cho vay. Theo đó, số tiền huy động dự kiến Mức tối thiểu sẽ là 100 người/tổ chức x 50 triệu VNĐ = 5 tỷ VNĐ.

### **5. Đề nghị và lời kêu gọi tới các luật sư thành viên**

Bằng Công văn này, Ban Chủ nhiệm trân trọng thông báo tới toàn thể các luật sư thành viên một sự kiện trọng đại, một công việc to lớn có ý nghĩa quan trọng đối với Đoàn luật sư Hà Nội chúng ta. Tuyệt đại đa số các luật sư thành viên đều quan tâm và có chung một nguyện vọng đó là, Đoàn luật sư Thủ đô cần có một trụ sở độc lập, khang trang và ổn định. Ban Chủ nhiệm khoá IX xác định nhiệm vụ của mình không chỉ là thực hiện Nghị quyết Đại hội Đoàn mà còn phấn đấu hoàn thành tâm nguyện chính đáng nói trên của các thể hệ luật sư thành viên. Khi thảo luận để lựa chọn các phương án về trụ sở của Đoàn, Ban Chủ nhiệm khẳng định sự tin cậy của mình vào sự nhiệt tình, chung tay góp sức vào công việc lớn của đoàn, sẵn sàng và tích cực đóng góp xây dựng ngôi nhà chung của tất cả các luật sư trong Đoàn ta. Đồng thời cũng cần nhắc đến năng lực tài chính thực tế của các luật sư nói chung và nhiều luật

sư, tổ chức hành nghề có tên tuổi nói riêng. Do đó, Ban Chủ nhiệm đã quyết định triển khai Phương án 2 nói trên liên quan đến giải pháp tài chính cho việc thuê trụ sở.

Trong triển khai công việc này, mọi vấn đề liên quan đều được bàn bạc và quyết định tập thể, theo nguyên tắc dân chủ và đạt sự đồng thuận cao trong Ban Chủ nhiệm và các thành viên, khi thực hiện bảo đảm tính công khai, minh bạch, tiết kiệm, chuyên nghiệp và hiệu quả.

Trên tinh thần đó, Ban Chủ nhiệm Đoàn luật sư Hà Nội trân trọng đề nghị và kêu gọi sự hưởng ứng của các luật sư, các tổ chức hành nghề luật thuộc Đoàn xem xét và đăng ký cho vay theo phương án nói trên. Tên của các luật sư, tổ chức hành nghề luật sư hưởng ứng lời kêu gọi này và tham gia cho vay sẽ được Đoàn ghi nhận trang trọng, công bố rộng rãi và lưu danh lâu dài đến các thế hệ luật sư mai sau.

Vì thời gian gấp phải giữ được các điều kiện thương mại mà chủ đầu tư đã cam kết đối với việc cho Đoàn Luật sư TP Hà Nội thuê ½ diện tích mặt sàn nêu trên, xin đề nghị mỗi luật sư hoặc tổ chức hành nghề luật sư, nếu đồng ý cho vay xin vui lòng ghi vào Bản đăng ký cho vay (theo mẫu kèm theo) và gửi trực tiếp hoặc bằng e-mail về Văn phòng Đoàn trong vòng 10 ngày kể từ ngày có thông báo này. Văn phòng Đoàn sẽ có trách nhiệm chủ động liên hệ với các luật sư cho vay để hoàn tất các thủ tục, bao gồm ký hợp đồng vay và nhận tiền vay.

Ban Chủ nhiệm xin chân thành cảm ơn và mong nhận được sự hưởng ứng nhiệt tình của các Tổ chức hành nghề luật sư và luật sư thành viên!

**Nơi nhận:**

- Các Phó Chủ nhiệm và Thành viên BCN;
- Các luật sư thành viên;
- Các tổ chức hành nghề luật sư;
- Website Đoàn;
- Lưu: VP Đoàn.

**TM. BAN CHỦ NHIỆM  
CHỦ NHIỆM**



**Luật sư Nguyễn Văn Chiến**